



Landefordeling på antal ejendomsprojekter og omsætning

	Antal projekter	Andel	Ejendoms-omsætning	Gnsrn. projektstørrelse
Danmark	14	24,1%	1.619.055.563	115.646.826
England	21	36,2%	2.059.636.510	98.077.929
Sverige	5	8,6%	270.071.423	54.014.285
Finland	4	6,9%	535.928.211	133.982.053
Tyskland	14	24,1%	1.747.506.680	124.821.906
I alt	58		6.232.198.387	107.451.696

»Afkastene på ejendommene er så ringe, at investorerne ikke længere kan få 100 pct. finansiering fra bankerne. Derfor ser det likviditetsmæssigt sort ud, og investorerne må ofte stille med sikkerheder i deres privatejede ejendomme. Det har hidtil været en hellig ko,« forklarer Lars Wismann.

Hårde tider for timands-K/S'er

DEB's forsigtighed skyldes for det første, at salget af ejendomme på kommanditselskabsanpart og aktier er blevet bredt mere ud over hele året i de seneste år. Det skyldes at skatteelementet er blevet væsentligt mindre end tidligere.

»Omkring 25 pct. af projekterne er ikke afskrivningsberettigede,« fortæller Jan M. Hansen. Bolig- og kontorejendomme er ikke afskrivningsberettigede, og disse aktiver bliver mere og mere populære at investere i,« forklarer Jan M. Hansen, der er adm. direktør i Habro Finans og formand for DEB.

For det andet er det vanskeligt at finde investerings-ejendomme med attraktive afkast i forhold til risikoen.

»Det er min klare opfattelse, at efterspørgslen er større end udbuddet, og at omsætningen inden for denne type af investeringsejendomme ville være noget højere, hvis det var lettere at finde ejendomme med gode afkast,« forklarer Jan M. Hansen.

Han ønsker ikke at komme med et bud på, hvor meget højere omsætningen kunne være med et bedre forhold mellem udbud og efterspørgsel.

»Det er for teoretisk,« mener han.

Gået i sort

Ejendomsspecialisten Lars Wismann fra Wismann Properties tøver ikke med at beskrive både det danske og svenske investeringsejendoms marked som »gået i sort.«

Desuden er hverken Finland eller Storbritannien specielt attraktive efter hans opfattelse.

Sidstnævnte har været under hårdt pres i årevis, og kun Tyskland kan for tiden diske op med projekter, hvor der er en positiv udvikling i ejendomme fra dag ét. Han hæfter sig bl.a. ved, at han aldrig har set så lidt annoncering fra branchen som i år.

»Afkastene på ejendomme er så ringe, at investorerne ikke længere kan få 100 pct. finansiering fra bankerne. Derfor ser det likviditetsmæssigt sort ud, og investorerne må ofte stille med sikkerheder i deres privatejede ejendomme. Det har hidtil været en hellig ko,« forklarer Lars Wismann.